PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Trois-Rivières

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

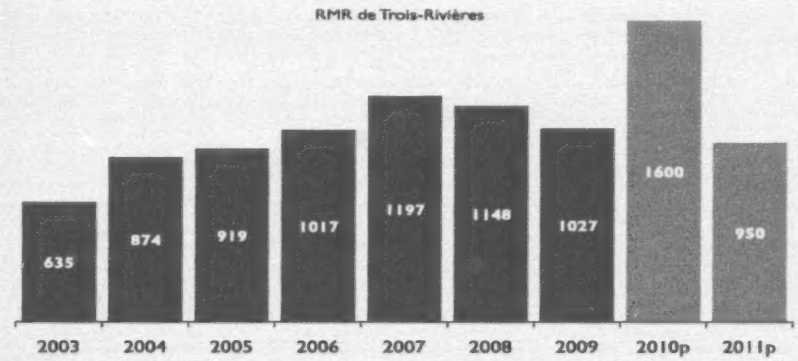
Date de diffusion : automne 2010

Malgré un repli prévu en 2011, le volume de mises en chantier demeurera élevé*

Le marché de la construction, fort dynamique en 2010, le demeurera en 2011 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. Un nombre record de mises en chantier est attendu en 2010, en raison de la vigueur du sous-segment des logements destinés à une clientèle locative âgée. Malgré un repli prévu en 2011, le volume de mises en chantier demeurera élevé. D'autre part, la timide reprise du marché de l'emploi tempérera l'activité sur le marché de la revente au cours des deux prochaines années. En revanche,

Figure 1

Mises en chantier :
une année 2010 exceptionnelle



Source : SCHL
p : prévisions de la SCHL

Table des matières

2 Marché de l'emploi: une timide reprise

2 Taux hypothécaires

3 La migration: moteur du marché immobilier à Trois-Rivières

3 Revente: malgré un recul des ventes, les hausses de prix seront toujours an rendez-vous en 2010 et en 2011

4 Construction: après une année 2010 record, un repli en 2011

5 Un marché locatif moins tendu que par les années passées

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

** Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 8 octobre 2010.*

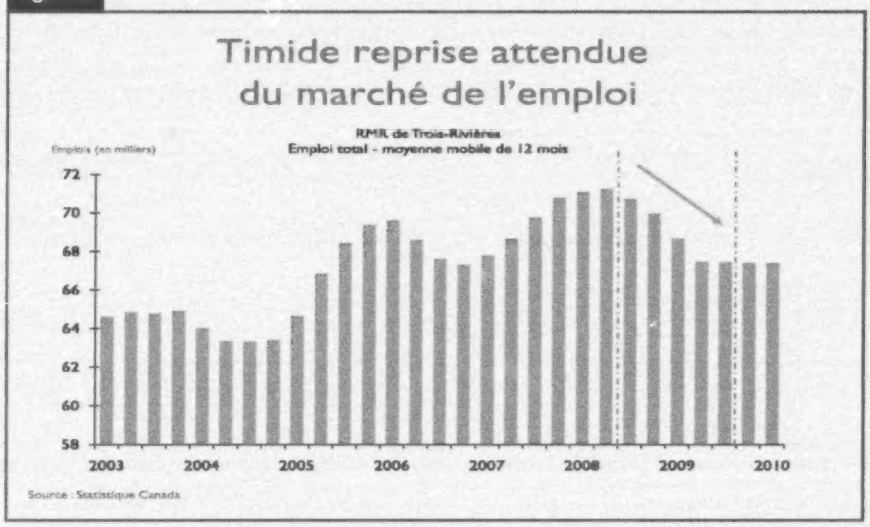
le bilan migratoire, qui demeurera dynamique en 2010 et en 2011, continuera de stimuler le marché immobilier résidentiel dans la RMR de Trois-Rivières. Enfin, la situation du marché locatif sera relativement stable au cours des deux prochaines années.

Marché de l'emploi : une timide reprise

Après deux années plutôt moroses au chapitre de l'emploi, les perspectives, légèrement plus favorables en 2010, le seront également en 2011 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. Le secteur manufacturier a été fortement éprouvé au cours des dernières années, en raison, d'abord, d'un ralentissement important de la demande découlant du repli économique mondial, ensuite, d'une devise canadienne forte par rapport au dollar américain. Étant donné l'amélioration progressive de la conjoncture économique mondiale, et plus particulièrement, de celle des États-Unis, on s'attend à ce que la timide reprise de ce secteur en 2010 continue en 2011, et à ce que les carnets de commandes des entreprises manufacturières se regarnissent légèrement. Toutefois, cette reprise sera progressive, limitée par la vigueur du dollar canadien en regard de la devise américaine, qui nuira toujours à la compétitivité des entreprises manufacturières.

De son côté, le secteur de la construction (résidentielle et non résidentielle) montrera toujours un dynamisme relatif, et ce, particulièrement en 2010. Un nombre record de mises en chantier résidentielles est d'ailleurs attendu pour 2010, et plusieurs projets d'infrastructures publiques suivront leur cours. Pour l'année 2011, bien que la construction résidentielle

Figure 2



se tempérera légèrement à la suite de l'exceptionnelle année qu'aura été 2010, le niveau de mises en chantier demeurera élevé d'un point de vue historique. En revanche, un ralentissement de l'activité est à prévoir du côté de la construction non résidentielle au moment où plusieurs projets arriveront à terme. De plus, d'importants travaux de réfection d'une usine de production d'énergie nucléaire, qui devaient initialement démarrer en 2011, sont reportés à 2012. Enfin, l'amélioration progressive du climat économique donnera également un coup de pouce au secteur des services, qui se dynamisera légèrement en 2010 et en 2011, puisque les consommateurs délieront plus facilement les cordons de leur bourse.

En conclusion, sans pour autant renouer avec la croissance, le marché du travail n'enregistrera pas de pertes d'emplois en 2010 dans la RMR de Trois-Rivières, et le nombre d'emplois devrait y demeurer stable par rapport à son niveau de 2009. Pour l'année 2011, une croissance de 3 % du nombre d'emplois est attendue, et tout près de 2 000 emplois seront ainsi créés. Toutefois, cette croissance sera insuffisante pour ramener le niveau d'emploi à celui qui a été atteint en 2007-2008 (avant le repli économique mondial).

Les taux hypothécaires

Le 8 septembre, la Banque du Canada a relevé le taux cible du financement à un jour : elle l'a fait passer de 0,75 à 1,00 %. C'est la troisième majoration de 25 points de base à laquelle elle procède depuis avril 2010, mois où le taux se situait à son niveau le plus bas de tous les temps, c'est-à-dire 0,25 %. Vu que le taux du financement à un jour restera sans doute stable, les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient eux aussi demeurer à leurs niveaux actuels.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,0 et 3,7 % et celui des prêts de trois ans et de

cinq ans, entre 3,2 et 6,1 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 2,7 à 3,7 % pour les prêts de un an et de 3,5 à 6,0 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie était plus limitée.

La migration : moteur du marché immobilier à Trois-Rivières

Dans l'ensemble, l'évolution démographique dans la RMR de Trois-Rivières sera favorable au marché immobilier résidentiel en 2010 et en 2011. Bien que la formation de nouveaux ménages constitue plutôt un indicateur de la demande de logements à plus long terme, une légère croissance sera enregistrée en 2010 et en 2011.

Toutefois, cette formation de nouveaux ménages sera animée de dynamiques opposées. Ainsi, on enregistrera un déclin du nombre de ménages plus jeunes (personnes de 15 à 54 ans) et une croissance de celui des ménages plus âgés (personnes de 55 ans et plus). C'est donc la formation de ménages plus âgés qui alimentera la croissance du nombre total de ménages dans la RMR. Ces mouvements démographiques façonneront la demande d'habitations dans la RMR de Trois-Rivières au cours des prochaines années.

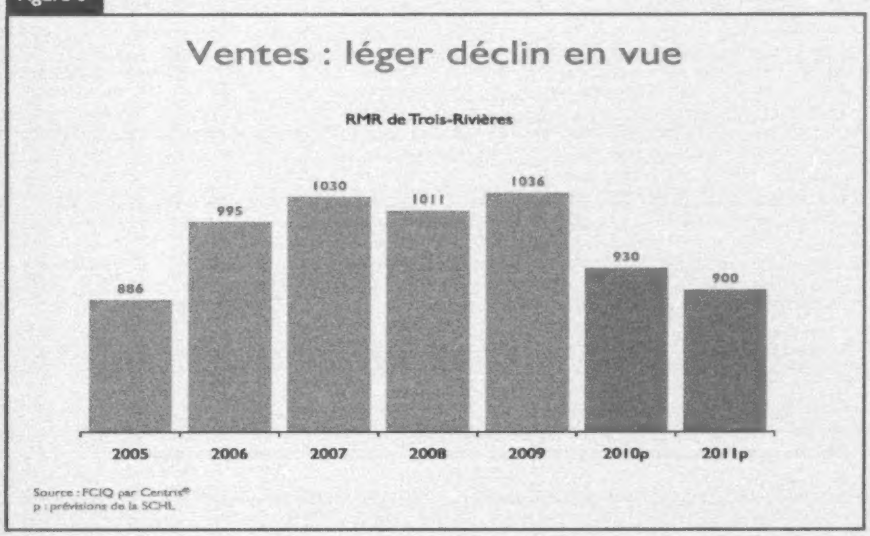
La migration, très dynamique dans la RMR de Trois-Rivières depuis 2004-2005, sera toujours aussi forte. D'ailleurs, les soldes migratoires atteindront des niveaux record en 2010 et en 2011, la région bénéficiant du relèvement des cibles établies par le gouvernement du Québec en ce qui a trait au nombre d'immigrants admis. En ce sens, la région trifluvienne déploie des efforts depuis quelques années afin de favoriser l'accueil des nouveaux arrivants, et surtout leur maintien dans la région. Ce dynamisme de la migration continuera donc de stimuler le marché immobilier résidentiel, et particulièrement le marché locatif, dans la RMR en 2010 et en 2011.

Revente : malgré un recul des ventes, les hausses de prix seront toujours au rendez-vous en 2010 et en 2011

Après avoir enregistré une hausse en 2009, le nombre de ventes de propriétés résidentielles fléchira en 2010 dans la RMR de Trois-Rivières. L'effervescence occasionnée par la faiblesse des taux hypothécaires qui a caractérisé le marché en fin d'année 2009 étant maintenant chose du passé, l'activité sur le marché de la revente se tempérera. Ainsi, l'effet de devancement engendré par l'annonce du maintien du taux directeur à son niveau plancher jusqu'au printemps 2010 s'est estompé. En conséquence, on peut s'attendre à un ressac du volume de transactions pendant le restant de l'année. De plus, la croissance du nombre d'emplois sera plutôt timide, ce qui limitera l'activité sur le marché de la revente. En revanche, les taux hypothécaires demeureront bas en regard des années passées, et les conditions de financement seront toujours favorables. Le dynamisme de la migration agira lui aussi de façon positive sur la demande de maisons existantes, ce qui contribuera à atténuer le fléchissement du marché. Au total, 930 propriétés* changeront de mains en 2010 sur le territoire de la RMR, ce qui représente un recul de 10 % du nombre de ventes.

En 2011, la reprise attendue du marché de l'emploi, la migration, toujours forte en 2011, et les

Figure 3



*Ventes MLS®.

conditions de financement favorables stimuleront légèrement la demande de propriétés. En conséquence, un recul moins prononcé qu'en 2010 sera enregistré (-3 %), et 900 maisons* changeront de propriétaires.

Depuis le ressac de l'offre qui s'est manifesté en fin d'année 2009, le stock de propriétés à vendre sur le marché progresse, et cette tendance se poursuivra au cours des deux prochaines années. En conséquence, l'effet combiné du recul des ventes et de la progression de l'offre permettra au marché de se détendre davantage. Indicateur du rapport de forces entre les vendeurs et les acheteurs, le nombre de vendeurs par acheteur (ratio v/a) quittera donc progressivement la zone de surchauffe (caractérisée, entre autres, par un ratio v/a inférieur à 5) et remontera lentement. Malgré cette détente, le marché demeurera serré. Ainsi, pour l'horizon de prévision, le marché de la revente dans la RMR de Trois-Rivières continuera dans son ensemble à avantager les vendeurs.

Compte tenu des forces en présence sur le marché, les hausses de prix seront toujours au rendez-vous. Bien que les hausses de prix de 10 %, voire de 14 %, soient maintenant chose du passé, la situation toujours serrée du marché justifiera une augmentation relativement soutenue du prix moyen des propriétés. Ainsi, puisque l'avantage se situera toujours dans le camp des vendeurs au cours des deux prochaines années, les hausses de prix seront supérieures à l'inflation, quoique inférieures à celles des années précédentes. Le prix moyen d'une propriété dans la RMR de Trois-Rivières atteindra donc 149 500 $ (+5 %) et 155 000 $ (+4 %), respectivement, en 2010 et en 2011. Malgré les hausses de prix des dernières années, il est à noter que le marché de la RMR demeure relativement abordable. En effet, c'est Trois-Rivières qui affiche le prix moyen** le plus bas de la province (151 000 $), et même du pays. La RMR se classe tout juste devant celle de Saguenay (167 285 $) à cet égard, et loin devant celles de Québec (234 565 $) et de Montréal (295 365 $).

Construction : après une année 2010 record, un repli en 2011

L'année 2010 aura été des plus actives au chapitre de la construction dans la RMR de Trois-Rivières, et un nombre record de mises en chantier sera enregistré. Ce résultat s'expliquera par le dynamisme du segment des logements locatifs, en particulier de celui des logements destinés à une clientèle locative âgée. Plus de 500 nouveaux logements pour aînés seront ainsi dénombrés sur le territoire trifluvien en 2010, ce qui représente un volume très important pour un marché de cette taille. Toutefois, cette activité sera ponctuelle. Du côté des logements destinés à une clientèle locative dite traditionnelle, l'année 2010 sera à l'image des précédentes, c'est-à-dire, fort dynamique. La migration continuera de mettre une pression à la hausse sur la demande de logements, et tout près de 550 mises en chantier seront enregistrées (comparativement à 542 en 2009). Les mises en chantier de logements locatifs s'élèveront à tout près de 1 050, du jamais vu dans la RMR.

S'inscrivant dans le même sillage, les mises en chantier d'habitations en propriété absolue*** enregistreront une hausse de 13 %. Des conditions de financement toujours abordables, une forte migration et un marché de la revente encore serré stimuleront la construction. Alors que les mises en chantier de maisons individuelles demeureront stables, à 375, celles de maisons jumelées et en rangée enregistreront une hausse marquée (+62 %). Il faut toutefois préciser que ces catégories affichent, au fil des ans, une plus grande volatilité que celle des maisons individuelles. Néanmoins, les fortes hausses de prix enregistrées au cours des dernières années orientent de plus en plus la construction vers des produits plus abordables, telles les maisons jumelées et en rangée. Cette tendance se voit déjà sur le marché de l'existant, qui demeure particulièrement serré et où les délais de vente sont très courts pour les propriétés dont le prix se situe dans les gammes de prix moyenne et inférieure (<150 000 $).

Pour l'année 2010, 1 600 mises en chantier au total seront donc dénombrées sur le territoire de la RMR, comparativement à 1 027 en 2009 (+56 %).

À la suite de cette hausse circonstancielle, un recul est à prévoir pour l'année 2011, puisque aucune mise en chantier de logement destiné aux aînés n'est attendue. De plus, la progression du nombre de propriétés existantes à vendre sur le marché

**Ventes MLS®.*

***Cumul des trois premiers trimestres de 2010.*

****On entend par « habitations en propriété absolue » les logements dont le propriétaire détient également le titre de propriété du terrain.*

atténueront la demande de nouvelles constructions. En revanche, la migration, toujours forte, et la reprise du marché de l'emploi limiteront le recul. Les mises en chantier d'habitations en propriété absolue et de logements destinés à une clientèle locative traditionnelle enregistreront donc en 2011 des reculs respectifs de 12 % et de 13 %. Au total, 950 mises en chantier seront ainsi dénombrées en 2011 (-40 %). Malgré ce recul, l'activité demeurera soutenue, puisque le volume de mises en chantier attendu restera élevé en regard des années passées, la moyenne annuelle des quinze dernières années oscillant autour de 700.

Un marché locatif moins tendu que par les années passées

La croissance importante de l'offre de nouveaux logements locatifs dans la RMR au cours des dernières années, la morosité du marché de l'emploi ainsi que le mouvement d'accession à la propriété, qui s'est amplifié en raison de la faiblesse des taux d'intérêt, ont permis au marché locatif de se détendre en 2009 dans la RMR de Trois-Rivières. Toutefois, la forte migration a su limiter cette détente, et le taux d'inoccupation a atteint 2,7 %, comparativement à 1,7 % un an plus tôt.

Pour l'année 2010, la baisse de la demande, découlant de la situation encore précaire du marché de l'emploi et de l'arrivée de nombreux nouveaux logements locatifs sur le marché, sera contrebalancée par le dynamisme de la migration, qui stimulera la demande. En conséquence, la situation du marché locatif demeurera stable dans la RMR en 2010, et la proportion de logements inoccupés se maintiendra à 2,7 %. En 2011, bien que l'offre de nouveaux logements locatifs sera toujours abondante, la reprise du marché de l'emploi, combinée à la forte migration, exercera une pression à la hausse sur la demande de logements dans la RMR. Le marché locatif se resserrera légèrement, et le taux d'inoccupation se fixera à 2,5 %.

La récente détente du marché engendrera des hausses de loyers moins fortes que par les années passées. Pendant les deux prochaines années, l'augmentation du loyer moyen avoisinera ainsi le niveau de l'inflation. En 2010 et en 2011, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres atteindra donc respectivement 530 $ et 540 $.

Résumé des prévisions RMR de Trois-Rivières Automne 2010	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente[1]							
Ventes MLS®	1 030	1 011	1 035	930	-10,1	900	-3,2
Inscriptions en vigueur MLS®	470	531	455	500	9,9	530	6,0
Prix MLS® moyen ($)	132 113	138 366	142 048	149 500	5,2	155 000	3,7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	430	373	375	375	0,0	360	-4,0
Logements collectifs	767	775	652	1 225	87,9	590	-51,8
Tous types de logement confondus	1 197	1 148	1 027	1 600	55,8	950	-40,6
Prix moyen ($)							
Logements individuels	184 966	195 052	199 774	204 500	2,4	209 000	2,2
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,5	1,7	2,7	2,7	_	2,5	_
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	487	505	520	530	_	540	_
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	3,47	-	3,20	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	5,59	-	5,20	-
Nombre annuel d'emplois	70 800	70 000	67 400	67 400	0,0	69 000	2,4
Croissance de l'emploi (%)	5,2	-1,1	-3,7	0,0	-	2,4	-
Taux de chômage (%)	7,8	8,0	8,8	9,0	-	8,8	-
Migration nette	667	795	825	900	9,1	950	5,6

[1] Source : FCIQ par Centris®

[2] Immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®, Prévisions SCHL (2010-2011)

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

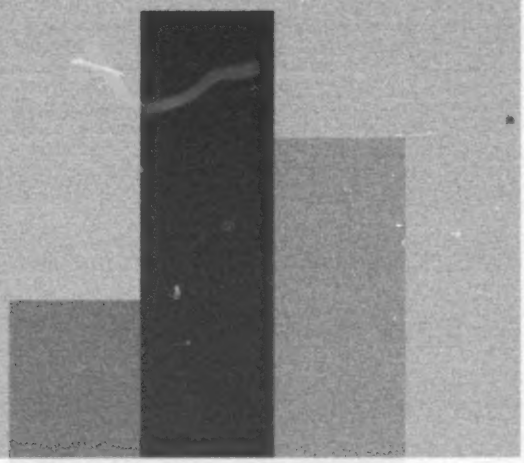
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!

64301_2010_B02